

**FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER FRONSAC  
RAPPORT DE GESTION INTERMÉDIAIRE  
FORMULAIRE 51-102A1  
PÉRIODE TERMINÉE LE 31 MARS 2014**

## SOMMAIRE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

---

Pour les périodes terminées les	31 mars 2014 (3 mois)	31 mars 2013 (3 mois)	31 décembre 2013 (12 mois)	31 décembre 2012 (12 mois)
---------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------

---

### OPÉRATION

Nombre de propriétés	9	6	9	5
Taux d'occupation	100%	100%	100%	100%
Valeur des propriétés	19 670 243	13 744 144	20 398 786	11 521 954

### PERFORMANCE FINANCIÈRE

Revenus de location	377 154	228 934	1 006 914	665 870
BAlIA	310 037	176 087	926 380	456 330
Fonds provenant des opérations (FFO)	217 315	128 946	581 977	273 456
Fonds ajustés provenant des opérations (AFFO)	217 315	128 946	581 977	273 456
Distributions	127 432	-	443 322	256 737

### PERFORMANCE FINANCIÈRE PAR UNITÉ

Nombre moyen pondéré d'unités en circulation	34 429 853	32 616 083	32 817 956	20 985 587
FFO	0,0063	0,0040	0,0177	0,0130
AFFO	0,0063	0,0040	0,0177	0,0130
Distributions par unité	0,0037	s/o	0,0135	0,0125
Ratio AFFO	58,73%	s/o	76,18%	93,89%

### FINANCEMENT

Levier financier	47,46%	28,05%	45,04%	28,74%
Ratio de couverture des intérêts	2,7	3,9	2,8	2,7
Ratio de couverture de la dette	1,9	2,5	2,1	1,9

---

## RAPPORT DE GESTION

22 mai 2014

### Portée de l'analyse

Le rapport de gestion de Fiducie de Placement Immobilier Fronsac («FPI Fronsac» ou la «Fiducie») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation du rendement et de résumer les résultats d'exploitation et la situation financière pour la période de 3 mois terminée le 31 mars 2014. Il devrait être lu en lien avec les états financiers intermédiaires consolidés non audités du trimestre terminé le 31 mars 2014 ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités et le rapport de gestion annuel de l'exercice terminé le 31 décembre 2013. Les données financières présentées dans le présent rapport de gestion ont été préparées conformément aux Normes internationales d'information financière (les «IFRS»), et tous les montants sont en dollars canadiens.

### Énoncés de nature prospective et mise en garde

Les lois sur les valeurs mobilières incitent les entreprises à présenter de l'information prospective afin que les investisseurs puissent mieux comprendre les perspectives de l'entreprise et prendre des décisions éclairées. Ce rapport de gestion contient des énoncés de nature prospective sur les objectifs, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les activités de la Fiducie qui sont fondés sur les attentes, estimations et hypothèses actuelles de la direction relativement aux marchés dans lesquels elle évolue.

Les déclarations formulées d'après les attentes actuelles de la direction comportent des risques et des incertitudes inhérents, connus ou non. Des verbes, à la forme affirmative ou négative, tels que « croire », « prévoir », « estimer », « s'attendre », « viser » et « évaluer » ainsi que des expressions apparentées sont utilisés pour ces commentaires prospectifs. Ces déclarations expriment les intentions, projets, attentes ou opinions de FPI Fronsac sous réserve de la matérialisation de risques, d'incertitudes et d'autres facteurs sur lesquels la Fiducie n'a, dans bon nombre de cas, aucune emprise. Les résultats futurs pourraient être différents de ce qui est prévu. Le lecteur est mis en garde contre le risque d'accorder une confiance exagérée à toute information de nature prospective. Il est important de noter que les énoncés de nature prospective contenus dans ce rapport de gestion décrivent nos attentes en date du 22 mai 2014.

### Description des activités et aperçu des affaires

FPI Fronsac est une fiducie active dans le domaine de l'immobilier commercial. Elle détient et loue des immeubles commerciaux directement et à travers ses filiales.

Le tableau ci-dessous identifie les propriétés de la Fiducie en indiquant sa localité, sa participation dans la propriété ainsi que le type de locataires.

---

Les types de locataires sont :

- 1- Chaîne de restaurants rapides
- 2- Pétrolières majeures
- 3- Chaîne de dépanneurs
- 4- Lave-auto

Propriété / emplacement	Intérêt	Taux occupation	Locataires
Mont-Saint-Hilaire (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Saint-Jean-sur-le-Richelieu (Qc)	100%	100%	2, 3, 4
Rivière-du-Loup (Qc)	100%	100%	2, 3
Saint-Hubert (Qc)	90%	100%	2, 3
Val-David (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Trois-Rivières #1 (Qc)	65%	100%	2
Trois-Rivières #2 (Qc)	50%	100%	2, 3
Les Coteaux (Qc)	100%	100%	1, 2, 3
Louiseville (Qc)	50%	100%	1, 2, 3

---

## Perspective 2014

La Fiducie est constamment à la recherche de sites immobiliers qui implique une gestion minimale de la part du propriétaire et idéalement elle favorise les sites qui combinent un poste d'essence avec dépanneur et un commerce de restauration rapide.

FPI Fronsac continuera à rechercher des propriétés qui pourront satisfaire ses normes financières de façon à permettre sa croissance. La structure de son capital et de sa dette lui permette d'être bien positionnée pour d'éventuelles acquisitions.

Dépendamment de l'envergure des acquisitions futures, la Fiducie pourrait émettre des unités additionnelles. Idéalement et sujet aux conditions du marché des capitaux, FPI Fronsac cherchera à maintenir un ratio dettes/capital de 40/60.

FPI Fronsac ne prévoit aucune réparation majeure sur les immeubles commerciaux dont elle est propriétaire car leur construction est récente et leur condition actuelle excellente.

### Évènements marquants du trimestre

Le 31 mars 2014, la Fiducie a payé une distribution de 0,0037\$ [0,0148\$ sur une base annuelle] par unité pour un déboursé total de 127 432\$.

La Fiducie a signifié son intention de vendre l'immeuble situé dans la localité de Saint-Hubert. Au 31 mars 2014 la juste valeur de l'immeuble inscrite aux livres s'établissait à 2 025 000\$. L'emprunt hypothécaire adossé à cet immeuble se chiffrait à 1 386 636\$.

### Points saillants :

#### **Situation financière**

<b>Situation Financière</b>	<b>31 mars 2014</b>	<b>31 décembre 2013</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Immeubles de placement (total)	19 670 243	20 398 786
Participation dans des coentreprises	732 751	761 729
Total de l'actif	21 242 954	22 131 533
Total des dettes et emprunts	10 083 000	9 967 130
Total du passif	11 109 170	11 263 993
Total des capitaux propres	10 133 784	10 867 540

## Points saillants (suite):

### Fonds provenant des opérations

Fonds provenant des opérations	<i>trois mois terminés le</i>	
Conciliation du résultat net au fonds provenant des opérations	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(595 604)	184 709
Variation de la valeur des immeubles de placement	730 293	(68 158)
Variation de la valeur des immeubles de placement comptabilisée dans les coentreprises	30 316	(39 580)
Rémunération fondée sur des unités	(2 385)	4 450
Variation de la composante passif des parts privilégiées convertibles	8 745	2 683
Variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés	20 350	10 000
Gain sur swap de taux d'intérêt	(2 000)	(1 500)
Variation de la juste valeur des autres composantes	1 500	1 440
Amortissement actifs incorporels	-	1 851
Impôts différés	26 100	33 051
<b>FFO – de base</b>	<b>217 315</b>	<b>128 946</b>
<b>FFO par unité – de base</b>	<b>0,0063</b>	<b>0,0040</b>
Distributions payées sur les parts privilégiées convertibles	16 353	4 923
<b>FFO – dilué</b>	<b>233 668</b>	<b>133 869</b>
<b>FFO par unité – dilué</b>	<b>0,0060</b>	<b>0,0037</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base</b>	<b>34 429 853</b>	<b>32 616 083</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué</b>	<b>38 850 053</b>	<b>36 006 883</b>

## INFORMATION FINANCIÈRE TRIMESTRIELLE

	2014		2013				2012	
	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2
Revenu de location	377 154	313 366	233 068	253 972	206 508	174 464	183 269	162 259
Résultat attribuable aux porteurs de parts	(595 604)	959 081	(307 741)	414 122	184 709	929 738	47 378	(9 210)
Résultat net par part								
de base	(0,017)	0,029	(0,009)	0,013	0,006	0,041	0,002	(0,000)
dilué	(0,017)	0,025	(0,011)	0,013	0,006	0,038	0,002	(0,000)
Nombre moyen pondéré d'unités – dilué (000)	34 430	37 929	37 655	32 645	35 031	24 443	20 514	20 514
Fonds provenant des opérations (FFO)	217 315	119 269	228 518	105 245	128 946	33 078	83 163	80 230
FFO par part								
de base	0,006	0,004	0,007	0,003	0,004	0,002	0,004	0,004
dilué	0,006	0,004	0,006	0,003	0,004	0,002	0,004	0,004
Valeur des immeubles de placement (000)	19 670	20 399	17 950	17 736	13 744	11 522	9 119	9 091
Total de l'actif (000)	21 243	22 132	19 715	19 416	15 602	14 333	9 633	9 530
Emprunts hypothécaires et autres dettes (000)	10 083	9 967	8 382	8 166	4 476	4 120	4 142	3 983
Capitaux propres (000)	10 134	10 868	9 537	9 906	9 674	9 500	4 863	4 943

## Aperçu des activités et de l'exploitation

### Placements immobiliers

FPI Fronsac est propriétaire unique de six (6) sites immobiliers commerciaux à Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David et Les Coteaux. Elle est aussi propriétaire, par l'entremise de partenariats, de trois (3) sites immobiliers commerciaux, deux (2) situés à Trois-Rivières et un (1) à Louiseville. Dans un premier partenariat, la Fiducie possède une participation de 50%, dans un deuxième sa participation est de 65% et dans un troisième sa participation est de 50%. Les immeubles commerciaux de la Fiducie sont loués en totalité. Les baux sont de nature «double net» et «triple net» ce qui signifie que presque toutes les dépenses d'exploitation sont à la charge des locataires.

### Résultats d'exploitation

Résultats	<i>trois mois terminés le</i>	
	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Revenus de location	377 154	228 934
Variation de la valeur des immeubles de placement	(730 293)	68 158
Intérêts emprunts hypothécaires	86 096	29 870
Intérêts dette à long terme	5 521	8 492
Intérêts emprunts bancaires	8 864	1 673
Intérêts parts privilégiées	25 098	7 606
Résultat net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(595 604)	184 709
Résultat net (perte nette) par unité – de base	(0,0173)	0,0057
Résultat net (perte nette) par unité – dilué	(0,0173)	0,0057
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – de base	34 429 853	32 616 083
Nombre moyen pondéré d'unités circulation – dilué	34 429 853	32 616 083
<b>BAIIA</b>	<b>310 037</b>	<b>176 087</b>
<b>Couverture des intérêts</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>
<b>Couverture de la dette</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>

## Résultats d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 mars 2014

Pour le trimestre se terminant le 31 mars 2014, la perte nette attribuable aux porteurs de part, se chiffre à (595 604\$) ou (0,0173\$) par unité en comparaison d'un résultat net de 184 709\$ ou 0,0057\$ par unité pour le trimestre comparable de 2013. La perte nette de 2014 inclut des pertes de (730 293\$ [2013 : gain de 68 158\$] et de (30 316\$) [2013 : gain de 39 580] reliées à la variation de la valeur marchande des immeubles de placement. Ces pertes ont été respectivement comptabilisées aux postes comptables «immeubles de placements» et «participation dans des coentreprises». Les pertes sont principalement expliquées par une augmentation moyenne de 25 points de base du taux global d'actualisation.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu des revenus de location de 377 154\$ [2013 : 228 934\$] se composant de loyers de base mensuels ainsi que de ristournes calculées en fonction des ventes des locataires. Durant ce trimestre, la Fiducie possédait les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert, Val-David, Les Coteaux, Louiseville et ceux de Trois-Rivières opérationnels pour les trois (3) mois. Pour le trimestre 2013, la Fiducie n'avait que les sites de Mont St-Hilaire, St-Jean-sur-le-Richelieu, Rivière-du-Loup, St-Hubert opérationnels pour les trois (3) mois ainsi que les sites de Trois-Rivières opérationnels pour deux (2) mois.

L'augmentation des revenus de location est ventilée par une diminution de 738\$ des loyers attribuables aux sites exploités sur une base de trois (3) mois tant en 2014 qu'en 2013, d'une diminution de 4 973\$ des sites de Trois-Rivières opérés sur trois (3) mois en 2014 et deux (2) mois en 2013 et d'une contribution de 153 931\$ des sites opérés uniquement en 2014.

Les principales dépenses d'exploitation sont les intérêts sur les emprunts hypothécaires [86 096\$] [2013 : 29 870\$], la dette à long terme [5 521\$] [2013 : 8 492\$], les distributions sur les parts privilégiées convertibles [25 098\$] [2013 : 7 606\$], et les emprunts bancaires [8 864\$] [2013 : 1 673\$], et dans les charges administratives, les honoraires professionnels de [44 623\$] [2013 : 22 246\$] et les frais d'inscription et de registraire [7 144\$] [2013 : 7 573\$].

Pour le trimestre du 31 mars 2014, les intérêts portaient sur six (6) emprunts hypothécaires totalisant 7 469 613\$, deux (2) prêts à long terme au montant de 423 273\$, de parts privilégiées convertibles d'une valeur aux livres de 1 180 114\$ et d'une marge bancaire au montant de 1 010 000\$. Pour le trimestre correspondant de 2013, les intérêts portaient sur trois (3) emprunts hypothécaires totalisant 2 456 216\$, d'une (1) dette à long terme au montant de 333 000\$ et de parts privilégiées convertibles d'une valeur de 1 156 708\$.

Les honoraires professionnels incluent les sommes déboursées pour la comptabilité de la Fiducie, les frais d'avocat payés pour assurer le respect des règles de la Bourse de Croissance TSX (la «Bourse») ainsi que 15 000\$ [2013 : 12 000\$] de frais de gestion payés à une compagnie d'un dirigeant pour la gestion et l'administration de la Fiducie. Les frais d'inscription et frais de registraire englobent les montants déboursés pour le maintien de la cote à la Bourse.

La perte nette de 2014 inclut des charges nettes de 17 465\$ [2013 : 14 390\$] relativement à la variation de la juste valeur du swap de taux d'intérêt, des instruments financiers dérivés et toutes autres composantes qui doivent être mesurées à leur juste valeur à chaque date de clôture. Ces charges sont principalement expliquées par une valeur de l'unité de 0,31 au 31 mars 2014 et de 0,30\$ au 31 décembre 2013.



Les flux de trésorerie obtenus (utilisés) au cours des périodes sont détaillés dans le tableau qui suit:

Flux de trésorerie	<i>trois mois terminés le</i>	
	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Activités opérationnelles	8 058	85 016
Activités d'investissement	(347 486)	(1 289 520)
Activités de financement	(7 807)	(483 076)
Augmentation (diminution) de la trésorerie	(347 235)	(1 687 580)
Trésorerie – début de période	268 964	2 368 515
Trésorerie – fin de période	(78 271)	680 935

Pour le trimestre se terminant le 31 mars 2014, les fonds utilisés pour les activités d'investissement correspondent aux déboursés effectués pour acquitter des soldes à payer sur la construction de l'immeuble situé à Les Coteaux ainsi que des dépôts payés sur des acquisitions potentielles. Les fonds utilisés pour les activités de financement s'expliquent principalement par les remboursements des dettes et le paiement de distributions aux porteurs de parts le tout pour un total de 175 785\$ qui a été diminué des sommes obtenues sur l'emprunt bancaire et l'exercice de 50 000 options. Finalement les fonds obtenus des activités opérationnelles sont largement attribuables aux revenus additionnels apportés par les acquisitions de 2013.

### **Structure du capital et liquidités**

Par nature, le secteur immobilier requiert beaucoup de capital. La structure du capital de la Fiducie est un élément clé du financement de sa croissance. Dans le secteur de l'immobilier, l'effet de levier financier permet d'accroître les taux de rendement du capital investi. La direction estime que la combinaison de titres d'emprunt et les capitaux propres qui composent le capital de FPI Fronsac apporte une stabilité et réduit les risques tout en dégagant des rendements acceptables, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de la Fiducie.

Les dettes de la Fiducie sont composées de six (6) emprunts hypothécaires auprès d'institutions financières totalisant 7 469 613\$ qui viennent à échéance en 2014, 2017, 2018, 2019 et 2023, d'une (1) balance de prix de vente de 333 000\$ échéant en 2014, d'un (1) prêt de 90 273\$ et de trois (3) dettes convertibles d'une valeur nominale de 1 321 230\$ et inscrite aux livres à 1 180 114\$. Pour les emprunts hypothécaires envers les institutions financières, la Fiducie effectue présentement des versements mensuels de capital et d'intérêts d'environ 48 000\$. Pour la balance de prix de vente, le remboursement du capital se fera en totalité à l'échéance. Finalement pour le prêt à long terme, les paiements mensuels en capital et intérêts sont de 2 129\$ et cesseront en mai 2018.

### **Unités**

La Fiducie peut émettre un nombre illimité d'unités. Au cours du trimestre terminé le 31 mars 2014, la Fiducie a émis 50 000 unités suite à l'exercice d'options. Au 31 mars 2014, le nombre d'unités en circulation était de 34 440 964 unités. Au cours de ce même trimestre, la Fiducie n'a octroyé aucune option d'achat d'unités ni de bons de souscription. Au 31 mars 2014, il y avait 120 000 options et 200 000 bons de souscription en circulation.

### **Événements postérieurs au 31 mars 2014**

Aucun.

### **Engagements contractuels**

FPI Fronsac a négocié une entente de gestion avec une compagnie liée à un fiduciaire. L'entente stipule qu'une rémunération de 5 000\$ par mois est versée à cette compagnie. L'entente se termine le 31 août 2014.

### **Opérations non monétaires**

Aucune opération non monétaire n'a été conclue au cours du trimestre terminé le 31 mars 2014.

### **Opérations entre apparentés**

Au cours du trimestre se terminant le 31 mars 2014, la Fiducie a payé, à une entité dans laquelle un fiduciaire a des intérêts, 15 000\$ (2013: 12 000\$) en honoraires professionnels. La Fiducie a aussi payé 6 098\$ (2013: 25 228\$) en honoraires juridiques à une personne liée à un fiduciaire. Au 31 mars 2014, le solde à payer sur ces honoraires juridiques se chiffre à 2 751\$.

Les revenus de location comprennent des montants de 70 650\$ (2013: 71 574\$) obtenus de compagnies contrôlées par des fiduciaires et de personnes liées à des fiduciaires et pour lesquels aucun montant n'est à recevoir au 31 mars 2014 (2013: 0\$).

La Fiducie a consenti un prêt à une personne liée à un fiduciaire dont le solde à recevoir est de 38 666\$ au 31 mars 2014 (2013 : 0\$). Les intérêts obtenus sur ce prêt se chiffrent à 857\$ (2013 : 0\$).

Ces opérations sont conclues dans le cours normal des activités de la Fiducie et sont mesurées à la valeur d'échange, soit la valeur établie et acceptée par les parties. La Fiducie a opté pour une structure de sous-traitance, relativement à la gestion de ses opérations, car cette gestion est grandement simplifiée par la nature des baux consentis aux locataires et qu'elle demeure économiquement très avantageuse.

### **Estimations comptables importantes**

La Fiducie a effectué des estimations importantes relativement à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles de placement, de son swap de taux d'intérêt, des instruments financiers dérivés, de son passif de rémunération fondée sur des unités et des bons de souscription de même que la détermination de ses actifs et passifs d'impôt différé.

### **Information additionnelle**

D'autres documents d'information sur la Fiducie peuvent être visionnés sur le site SEDAR à l'adresse [www.sedar.com](http://www.sedar.com).